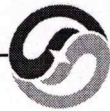


房地产估价报告



估价报告编号：甬豪法鉴估（2022）字第010号

估价项目名称：宁波市鄞州区中山东路1379弄211号
车位房地产司法鉴定评估

估价委托人：衢州市衢江区人民法院

房地产估价机构：宁波市豪斯房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙剑（注册号：3320120023）

张华（注册号：2319980060）

估价报告出具日期：2022年3月3日



致估价委托人函

衢州市衢江区人民法院：

受贵院的委托，本公司对贵院（2022）浙0803委评6号《司法评估委托书》委托办理的申请执行人衢州市红星工程机械有限公司与被申请执行人陈定义买卖合同纠纷一案中所涉及的陈定义名下位于宁波市鄞州区中山东路1379弄211号车位房地产进行了实地查勘，并对有关资料进行了搜集、整理。估价目的是为估价对象司法处置提供参考依据，而评估房地产的市场价值。

估价对象证载房屋建筑面积为11.85平方米，用途为车位。

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，并进行认真的分析和测算。估价结果如下：

估价对象在价值时点2022年3月2日的市场价值为人民币¥27.8万元整，大写：人民币贰拾柒万捌仟元整。

宁波市豪斯房地产资产评估有限公司

2022年3月3日





目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、估价的假设.....	4
二、估价报告使用限制条件.....	5
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9

附件:

1. 《司法评估委托书》
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 权属证书复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师估价资格证书复印件



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、估价报告中分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一) 一般假设

1. 估价对象在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿交易的市场，即能够满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

情；

- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 估价委托人提供了估价对象《宁波市不动产登记信息查询结果》复印件，我们未向有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象无未定事项，故本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象已被查封，本次估价结果不考虑查封等因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设



本次估价的估价对象无不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象无依据不足，故本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件

1. 本估价报告有效期为自估价报告出具之日起一年，即自 2022 年 3 月 3 日起至 2023 年 3 月 2 日止。

2. 在报告有效期内，如房地产市场波动较大，并对估价对象价值产生明显影响时，应委托本公司进行重新估价。

3. 本报告之估价结果为估价对象现状的市场价值，不包括办理过户时应缴纳的税费。

4. 本估价报告仅为人民法院司法处置提供参考依据，不作其他用途。

5. 未经本公司书面同意，本报告的全部或部分均不得用于公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：衢州市衢江区人民法院

地址：衢州市衢江区信安东路 41 号

二、房地产估价机构

机构名称：宁波市豪斯房地产资产评估有限公司

法定代表人：俞建

地址：宁波市鄞州区兴宁路 46 号 2 幢 10 楼 1001 室

资质等级：国家壹级

资质证书编号：浙建房估证字[2002]069 号

三、估价目的

为估价对象司法处置提供参考依据，而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估的范围包括房屋及其分摊的土地使用权。

（二）估价对象权益状况

1. 产权登记情况

估价对象坐落于宁波市鄞州区中山东路 1379 弄 211 号，为陈定义所有。据《宁波市不动产登记信息查询结果》复印件记载，权证号为 200702893，建筑面积为 11.85 平方米，用途为车位。



（三）估价对象实物状况

经估价人员现场查看，估价对象为宁波市鄞州区盛世东方小区地下一层车位，钢混结构，房屋质量基本完好，停车方式为后退式。估价对象距停车库出入口较近，车辆进出方便。

（四）估价对象区位状况

估价对象为宁波市鄞州区盛世东方小区地下一层车位，小区东至世纪大道，南临中山东路，西临中山华庭小区，北临河流，周边道路通达性较好，交通较便捷。附近有江南春晓、中山华庭、华光城等小区，住宅集中度较优。估价对象小区地面停车位较少，沿街商业店铺停车位有限，路边停车受限。

五、价值时点

2022年3月2日，为现场查勘日。

六、价值类型

本次评估的是房地产市场价格。市场价格是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；



3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；

5. 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》（国家主席令第 62 号）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 72 号）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（国家主席令第 28 号）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；

5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

7. 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》；

8. 估价委托人提供的《司法评估委托书》；

9. 委托方提供的《宁波市不动产信息查询结果》复印件；

10. 估价人员现场勘察所得资料及搜集的有关资料；

11. 查阅与评估相关的资料，结合当前房地产市场价格行情。

九、估价方法



由于宁波市该类房地产在近期有一定的交易实例，故可采用比较法评估。即选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

本估价公司根据估价目的、遵循估价原则、按照评估工作程序、选取科学的估价方法、在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，经测算最后综合确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 2 日的市场价值为人民币¥27.8 万元整，大写：人民币贰拾柒万捌仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙 剑	3320120023	 孙 剑	2022 年 3 月 2 日
张 华	2319980060	 张 华	2022 年 3 月 2 日

十二、实地查勘期

2022 年 3 月 2 日

十三、估价作业期

2022 年 2 月 28 日——2022 年 3 月 3 日